

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0696328

כאוכב דרום מערב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גבעות אלונים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה חלוקת המגרשים כך שיהיו לפחות 4 יחידות בכל מגרש ומבצעת החלפת שטחים בין מגרשי מגורים לשטח ציבורי פתוח כדי לשפר את הגיאומטריה של מגרשים 162A ו-162B מאושרים בתכנית ג/9779 (ו-15607).

התכנית מוסיפה 6 יחיד (הגדלה מ-86 יחיד ל-92 יחיד).

לפי סעיף 16א (2) התכנית מוסיפה 50 מ"ר שטח עיקרי בסמכות מקומית עבור כל מגרש מאושר (26 מגרשים * 50 מ"ר = 1300 מ"ר). זכויות בנייה אלו מחולקים באופן יחסי בין 23 מגרשים חדשים, ראה הערה מתחת לטבלה 5.

התכנית מוסיפה שטח שירות בסמכות מקומית לפי סעיף 15 עד 100% משטח המגרש בעיקר עבור חניה תת-קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



כאוכב דרום מערב

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

261-0696328

מספר התכנית

21.546 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
	קואורדינאטה X	223200
	קואורדינאטה Y	748200

1.5.2 תיאור מקום האזור דרום מערבי של ישוב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כאוכב אבו אל-היג'א - חלק מתחום הרשות: כאוכב אבו אל-היג'א

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כאוכב אבו אל-היג'א			

שכונה דרום מערבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17688	מוסדר	חלק		8-10
17693	מוסדר	חלק	26-28, 30-31, 34-35	37
17695	מוסדר	חלק		21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 9779	162A, 162B, 302, 161 - 158, 134 - 123, 114 - 107

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/12/2008	841	5876	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15607 בתחומה של התכנית	החלפה	ג/ 15607
02/08/2001	3497	5008	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9779 בתחומה של התכנית	החלפה	ג/ 9779



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים	13: 44 16/03/2020	דסמונד סולומון קפלן	15/03/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	רקע תכנוני קיים	09: 00 15/03/2020	דסמונד סולומון קפלן	15/03/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כאוכב אבו אלהיג'א	כאוכב אבו אל-היג'א	(1)		04-9998406	04-9999095	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כאוכב אבו אלהיג'א	כאוכב אבו אל-היג'א	(1)		04-9998406	04-9999095	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
מודד מוסמך	מודד	עירית פנקס	780	א.פנקס ובנו	גבעת שמואל	(2)		03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: רח' בן גוריון 20.





תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים בחלוקת היעודים המאושרים והתאמת הוראות הבנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. החלפת שטחים

ב. הרחבת דרך

ג. הוספת זכויות בנייה לכל מגרש

ד. קביעת קו בניין אפס לקומה מתחת למפלס הכניסה (מרתף)

ה. הוספת שטחי שירות לחנייה מתחת למפלס הכניסה (מרתף)

ו. הקטנת גודל מגרש מינימאלי

ז. שינוי הוראות בדבר בניוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	23 - 1
שטח ציבורי פתוח	28 ,25 ,24
דרך מוצעת	27 ,26

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	16 ,10 ,5
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	26
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	23 ,16 ,6 ,4 ,3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א/2	18,667	86.64
שטח ציבורי פתוח	2,879	13.36
סה"כ	21,546	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	133.65	0.62
מגורים ב'	18,666.98	86.64
שטח ציבורי פתוח	2,745.39	12.74
סה"כ	21,546.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. שטחי שירות עבור מחסנים, חנייה מקורה, חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ג. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.</p> <p>ד. גני ילדים, פעוטונים.</p> <p>ה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).</p> <p>ו. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>ז. סטודיו וגלריות לאומנויות.</p> <p>ח. צימרים וחדרי אירוח.</p> <p>ט. מסחר קמעונאי ותעסוקה מקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים במידה ואין הן מהווה מטרד אחד לשני ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. היתר בניה לשימושים מסחריים ותעסוקתיים יינתן רק לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לעניין שילוב השימושים המבוקשים בתחום אזור מגורים.</p> <p>ג. היתר בניה לשימושים מסחריים ותעסוקתיים יינתן רק לאחר קבלת חו"ד משרד התחבורה בדבר מתן נגישות סבירה למגרש נשוא הבקשה להיתר ולעניין הבתחת מקומות החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הקיים בעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>ד. צימרים וחדרי אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אסכון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>ה. לאחר הפעלת סעיף 149 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בדבר פרסום, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומת קרקע בלבד שימושים מסוג סדנאות לאומנות, קדרות ועבודות יד שאינם מהווים הפרעה לסביבה. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק בתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי השימוש אינו מנצל יותר מ-25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל.</p> <p>ב. תותר בניית שירותים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.
4.3.2	הוראות

4.3	דרך מוצעת
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
3	3	3	1	4	10	5	4 (2)	50	80	0	0	20	(1) 60	350	1 - 23	מגורים ב'
3	3	3		1	3								(4)	(3)	24	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
3		מגורים ב'
3		שטח ציבורי פתוח
		1 - 23
		24

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. כניסה הקובעת: תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

ב. גובה מבנה: בשום מקרה לא יעלה גובה בנייה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית. מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גבוה מ-4 מ' מעל קרקע טבעית מקורית. בנוסף למספר הקומות שצוין בטבלה יותר מרתף לחניה ולשטחי שירות. תותר בניית קומות גבוהות וחציית הגובה ע"י גלריות. שטח הגלריה יחושב כחלק מזכויות הבניה בטבלה הנ"ל.

ג. קו בניין: יותר קו בניין 0.00 מ' למרתפי חניה בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה. יותר מבני עזר חד קומתיים בשטח שבין קו הבניין לגבול המגרש בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש - שטח זה הינו חלק משטחי הבנייה המותרים בטבלה הנ"ל. במקרה של חלוקה משנה תותר, בהסכמת הבעלים, קו בניין 0 מ' בין המגרשים שנוצרו.

ד. במקרה של חלוקה משנה זכויות הבניה ומספר יח"ד יוחלקו באופן יחסי בין המגרשים שנוצרו.

ה. מרתפי חניה: יותר מרתפי חניה. שטח מרתף החניה יחושב כשטח שירות שמותר לבניה בנוסף לזכויות המוזכרות בטבלה הנ"ל. שטח הבניה המותר למרתף חניה יוגבל לשטח הנדרש לספק את כמות מקומות החניה בהתאם לתקן החניה (ראה סעיף 6.3) או 100% משטח המגרש. מרתף חניה לא נמדד ולא נחשב בתכנית מותרת לפי הטבלה הנ"ל אלא לפי סעיף 62(א)15 בחוק.

ו. בנוסף לזכויות בנייה בטבלה הנ"ל תותר שטחי שירות (בעיקר עבור חנייה) בקומה תת-קרקעיים בהתאם לסעיף 62 א (15) בחוק התכנון והבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף לאחוזי בנייה תותר 56 מ"ר שטח עיקרי בכל מגרש.

(2) למגרש.

(3) לפי תשריט.

(4) סה"כ השטח של המבנים לא יעלה על 100 מ"ר בכל שטחים ציבוריים פתוחים בתחום תכנית ג/15607. גודל כל מבנה לא יעלה על 20 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.2 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 איכות הסביבה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.5 חלוקה ו/ או רישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה. תותר חלוקה משנה של מגרשים באישור הועדה המקומית. בקשה לחלוקת מגרש תכלול מפת חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך. בנוסף תוגש תכנית שתכלול דרכי גישה ברוחב מינימלי של 3.0 מ' לכל חלקה משנה, פתרון לניקוז ולחיבורים של תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל ותקשורת ואישור המועצה המקומית.

6.6 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.
 ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

6.6

חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
 קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
 קו חשמל מתח עליון - 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו
 קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו
 כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
 כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
 כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת - 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
 שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפידה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:



תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

	<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום. יותרו הקמת ארובות, אנטנות, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר. קולטים ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המכסימלי המותר וישולבו בעיצוב המבנה.</p>	<p>6.11</p>
	<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן ו/או קיים בצד הכניסה למגרש.</p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.13 זיקת הנאה</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותיעול ולבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים, מאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.</p>	<p>6.13</p>
	<p>6.14 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.14</p>
	<p>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.15</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10